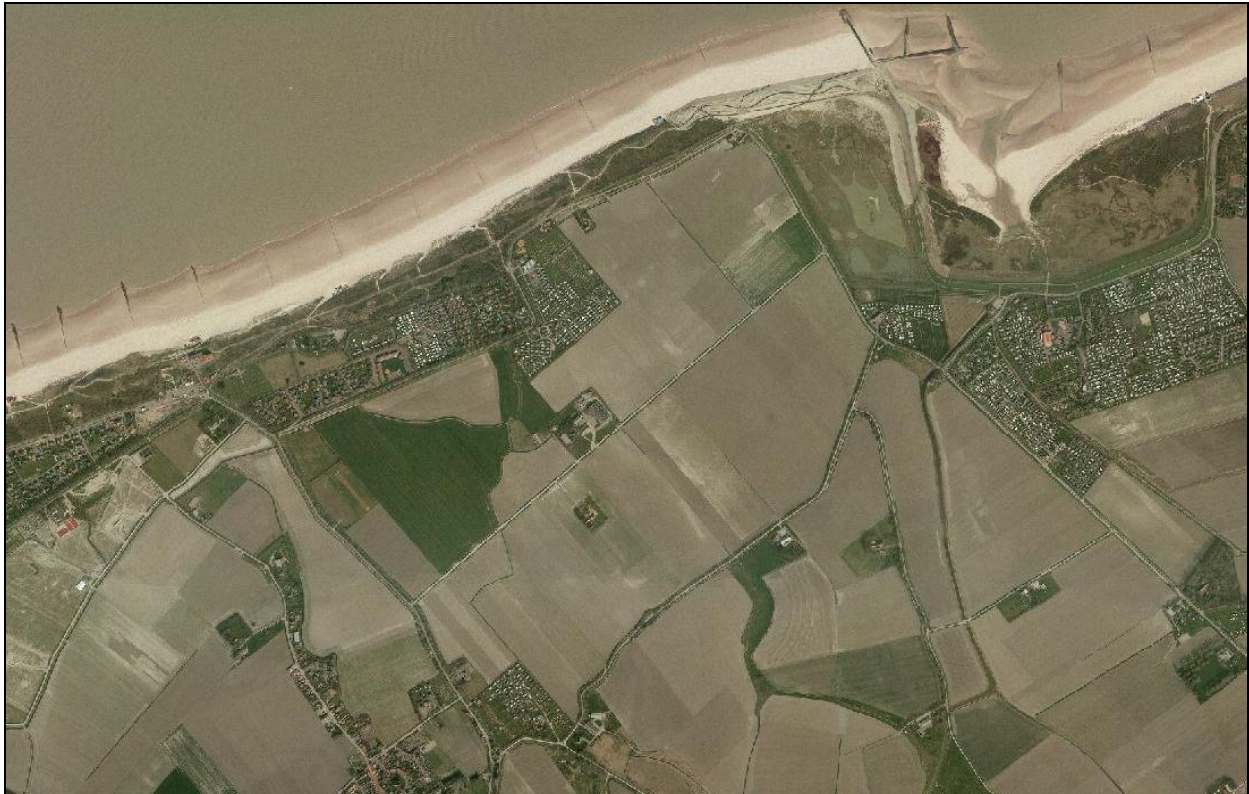


Uitgangspunten Beeldkwaliteit Landgoederen Tienhonderdpolder

Behorend bij Structuurvisie Tienhonderdpolder



Tienhonderdpolder - Cadzand



Ringdijk Noord



Tienhonderdse Middenweg



Zwartepolderweg

Inleiding

In de Structuurvisie Tienhonderdpolder is een afbakening van de functionele en ruimtelijke toekomstmogelijkheden in de Tienhonderdpolder opgenomen. De ontwikkeling van landgoederen is in functionele zin mogelijk. In ruimtelijke zin is een toetsingskader opgenomen voor het waarborgen dat nieuwe ontwikkelingen bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de Tienhonderdpolder. Ten aanzien van de uitstraling van de landgoederen en het erf zijn in de Structuurvisie geen voorwaarden opgenomen. In deze bijlage wordt derhalve ingegaan op de visuele aspecten die van belang zijn voor de beeldkwaliteit. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de visie en het schetsontwerp van OKRA landschapsarchitecten BV (januari 2012).

Landschap

De Tienhonderdpolder kenmerkt zich door zijn weidse uitzichten en zichtlijnen door het landschap heen. Openheid van het landschap is een van de kernkwaliteiten van de streek en deze dient daarom ook zoveel mogelijk behouden te blijven. Inherent aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is dat er tot op zekere hoogte aantasting van deze openheid zal plaatsvinden. Het is van belang om bij de situering van de bebouwing op de landgoederen en de aanplanting van het groen, rekening te houden met deze openheid. Deze dient zo min mogelijk verstoord te worden. In de Structuurvisie wordt dit onderschreven. Voor het waarborgen van de openheid zijn zichtlijnen opgenomen. Clustering van verschillende landgoederen verdient daarom ook de voorkeur, waarbij gewaakt wordt voor het creëren van een bebouwingslint. Op deze manier ontstaat er een half-open karakter van het gebied waarbij de ontwikkeling van landgoederen en het behoud van zichtlijnen en openheid samen gaan. Ter illustratie is in de bijlage het schetsontwerp van OKRA bijgevoegd, met daarop drie clusters met bebouwing. In lijn met voorgaande dienen de erfafscheidingen dan ook op een natuurlijke manier vormgegeven te worden. Hierbij kan gedacht worden aan een beplantingsafscheiding of een afscheiding door middel van een sloot.

Bebouwing

De Structuurvisie maakt nieuwe ontwikkelingen (onder andere landgoederen) mogelijk, mits dit gepaard gaat met het versterken van de landschapskwaliteiten in de omgeving. Het ligt dan ook voor de hand dat nieuwe landgoederen een directe of indirecte relatie hebben met het omliggende polderlandschap en het agrarisch gebruik van de gronden. Voor de landgoederen in de Tienhonderdpolder is derhalve gekozen voor bebouwing in de stijl van traditionele Zeeuws Vlaamse boerenschuren.

De hoofdgebouwen (landhuizen) hebben een flink volume (minimaal 1.500m³, maximaal 4.500m³), wat kenmerkend is voor een landgoed. De woonbebouwing draagt in belangrijke mate bij aan de identiteit van een landgoed en vormt een wezenlijk onderdeel van het landgoed. De bebouwing mag gezien worden en wordt niet geheel ingepakt. Op deze manier houdt het landgoed een relatie met het omliggende gebied. Dit houdt in dat er bijzondere aandacht besteed moet worden aan de architectuur van de bebouwing. De architectuur is geïntegreerd in en levert een bijdrage aan de identiteit van het West Zeeuws Vlaamse landschap en vormt hier een harmonisch geheel mee.

De bebouwing dient een eigen herkenbare uitstraling te krijgen met een nieuwe architectuur die enerzijds de sporen in zich draagt van de traditionele architectuur van de streek en anderzijds de originaliteit van eigentijdse architectuur. Het is daarom belangrijk dat bewust wordt kennisgemaakt met alle details die de traditionele architectuur van West Zeeuws Vlaanderen rijk is. Het dak van een landhuis vormt hierin een belangrijk onderdeel, net als bij een traditionele Zeeuws Vlaamse boerenschuur. De daken nemen vaak grote volumes in en beperken zich veelal niet tot een enkele

verdieping. De vorm van het dak is een belangrijk onderdeel voor de integratie in de omgeving; kenmerkend hieraan zijn de daken met wolfseinden. Contrastrijke kleuren, kadering van ramen en deuren, ruiten, dakranden en dakafschuiningen zijn de meest voorkomende decoratieve accenten.

De architectuur van de bebouwing moet van hoge kwaliteit zijn. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van traditionele kleuren en materialen van deze streek. Zowel gevels als daken zijn bescheiden van kleur. Wit en felle kleuren worden in principe niet gebruikt. De bebouwing mag onderscheidend zijn, maar niet door het toepassen van contrasterend kleurgebruik met de omgeving.

Beplanting

De bebouwing op het landgoed vormt een architectonische eenheid met het omringende groen op het erf. De beplanting van de landgoederen zijn van groot belang. De toekomstige landgoederen moeten aansluiting vinden op het schaalniveau van de huidige karakteristieke Zeeuws Vlaamse erven. Landgoederen zijn in beeld en uitstraling van "hogere" kwaliteit als een boerenerf, het kwaliteitsverschil mag in de beplanting terug komen. De landgoederen sluiten aan bij het landschap, de beplanting zorgt voor een zekere mate van beschutting maar ook voor contact.

De landgoederen worden onderverdeeld in verschillende vormen van beplanting, zo is er het landhuis, de tuin, het erf en de toegang hiervan, aansluiting richting landschap en privé en toegankelijkheid. De beplanting is streekeigen en bij voorkeur authentiek.

Bijlage

Schetsontwerp OKRA landschapsarchitecten BV (januari 2012) met daarop drie clusters met bebouwing.

